

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Neuwied

### Energieeffizientes Mehrfamilienhaus (Klasse B) – 5 Wohneinheiten



Objekt-Nr. OM-429118

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.249.000 €**

56567 Neuwied  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	2020	Sonstige Flächen	110,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	819,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	9
Etagen	3	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	358,90 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	54.000
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	54.000
Zustand	Neuwertig	Preis pro Parkfläche	50 €
Gesamtfläche	468,90 m <sup>2</sup>	Anzahl Einheiten	5

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes und energieeffizientes Mehrfamilienhaus (Energieeffizienzklasse B) in ruhiger, gefragter Wohnlage von Neuwied-Rodenbach. Die Immobilie wurde 2020 errichtet und entspricht aktuellen energetischen und baulichen Standards.

Das Haus umfasst 5 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 358,90 m<sup>2</sup> auf einem 819 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Objekt ist voll vermietet und befindet sich in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand.

Es besteht kein Instandhaltungs- oder Reparaturrückstau, wodurch sich die Immobilie ideal als nachhaltige und sorgenarme Kapitalanlage eignet.

### Wohnungsaufteilung

- 2 × 63,08 m<sup>2</sup>
- 2 × 72,47 m<sup>2</sup>
- 1 × 87,80 m<sup>2</sup>

### Energie & Technik

- Energieeffizienzklasse B
- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Gasheizung mit Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- Niedrige Betriebs- und Energiekosten
- Zukunftssichere Haustechnik

## Ausstattung

- Bodengleiche Duschen in allen Wohnungen
- Kaminanschlüsse in der 87,80-m<sup>2</sup>-Wohnung sowie in beiden 63-m<sup>2</sup>-Wohnungen
- Hochwertiges Treppenhaus mit Granitstufen
- Bodenbeläge: Laminat, Vinyl und Fliesen
- 4 Kellerräume
- 9 Stellplätze
- Sehr guter Gesamtzustand

Besondere Wohneinheit – 87,80 m<sup>2</sup>

Diese Einheit bietet ein außergewöhnliches Maß an Komfort und Privatsphäre:

- Rollstuhlgerecht
- Eigene Terrasse
- Eigener großer Garten
- Eigene Einfahrt & separater Hauseingang
- Elektrische Rollläden
- Carport

- Gartenhäuschen

- Kaminanschluss

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Mieteinnahmen

Aktuelle Nettokaltmiete ca. 4.500 € monatlich

(= ca. 54.000 € p.a.)

## Lage

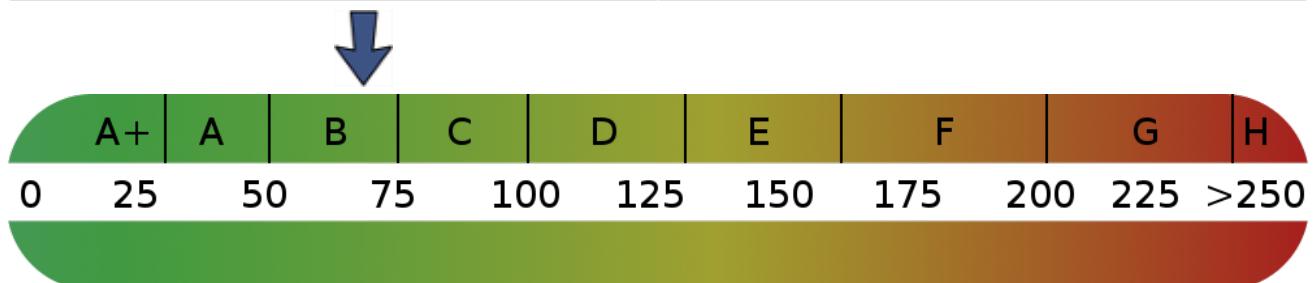
Neuwied-Rodenbach überzeugt durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur mit guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Die Lage bietet dauerhaft stabile Vermietbarkeit.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Stellplätze



Ausblick

# Exposé - Galerie



Garten UG



Garten UG

# Exposé - Galerie



Terrasse UG



Terrasse UG

# Exposé - Galerie



Badezimmer UG



Badezimmer UG



Flur UG

# Exposé - Galerie



Flur UG



Küche UG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG



Schlafzimmer UG

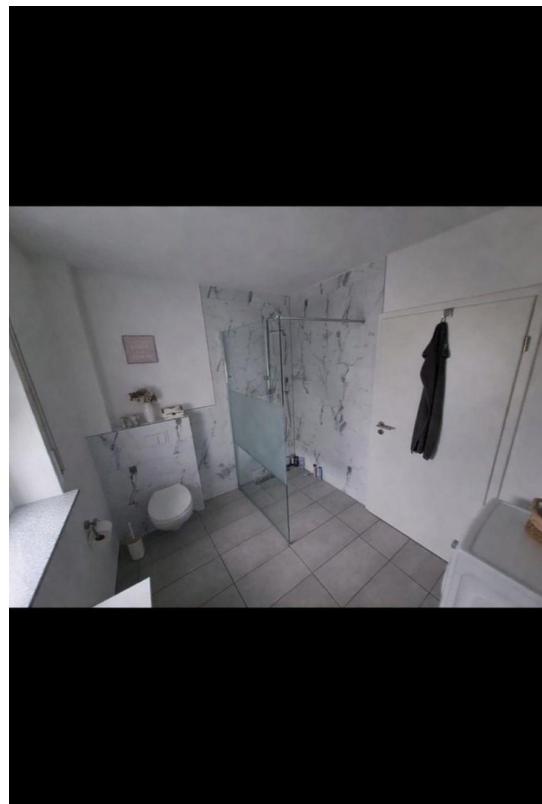
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer UG



Wohnzimmer 3-Zimmerwohnung



Badezimmer 3-Zimmerwohnung

# Exposé - Galerie



Balkon 3-Zimmerwohnung



Kinderzimmer 3-Zimmerwohnung

# Exposé - Galerie



Flur 3-Zimmerwohnung



Wohnzimmer 2-Zimmerwohnung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Zimmerwohnung



Küche 2-Zimmerwohnung



Wohnzimmer 2-Zimmerwohnung

# Exposé - Galerie

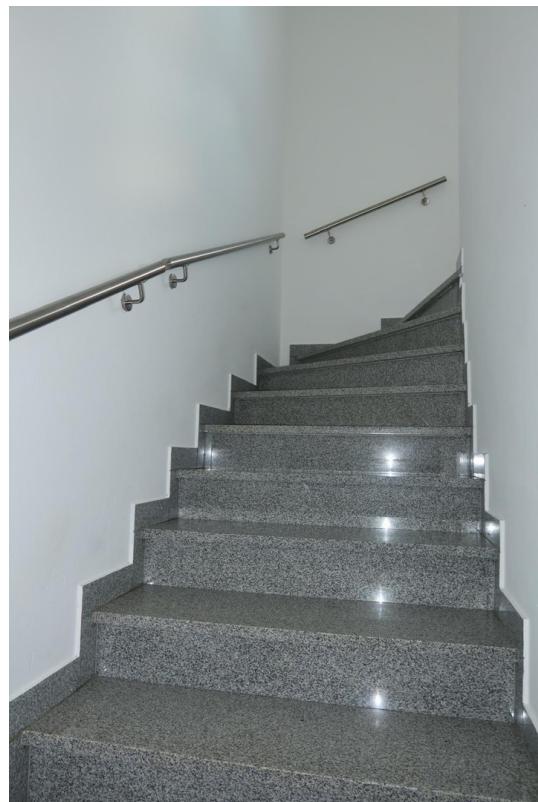


Flur 2-Zimmerwohnung



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

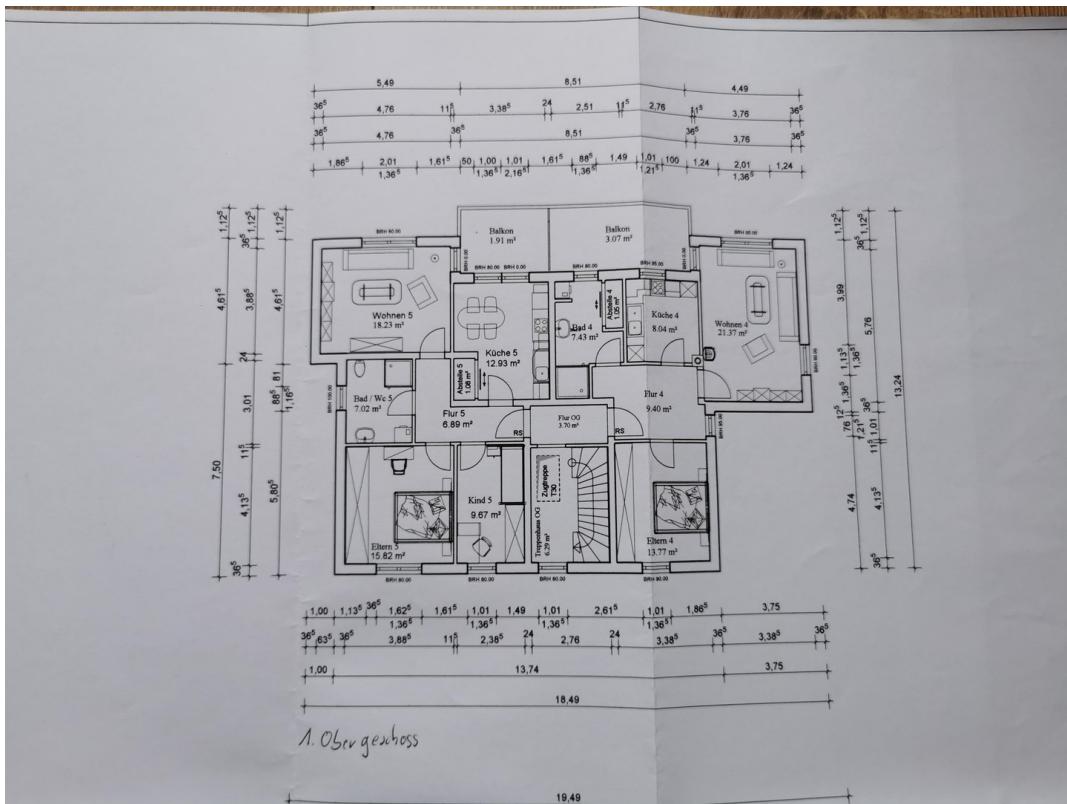
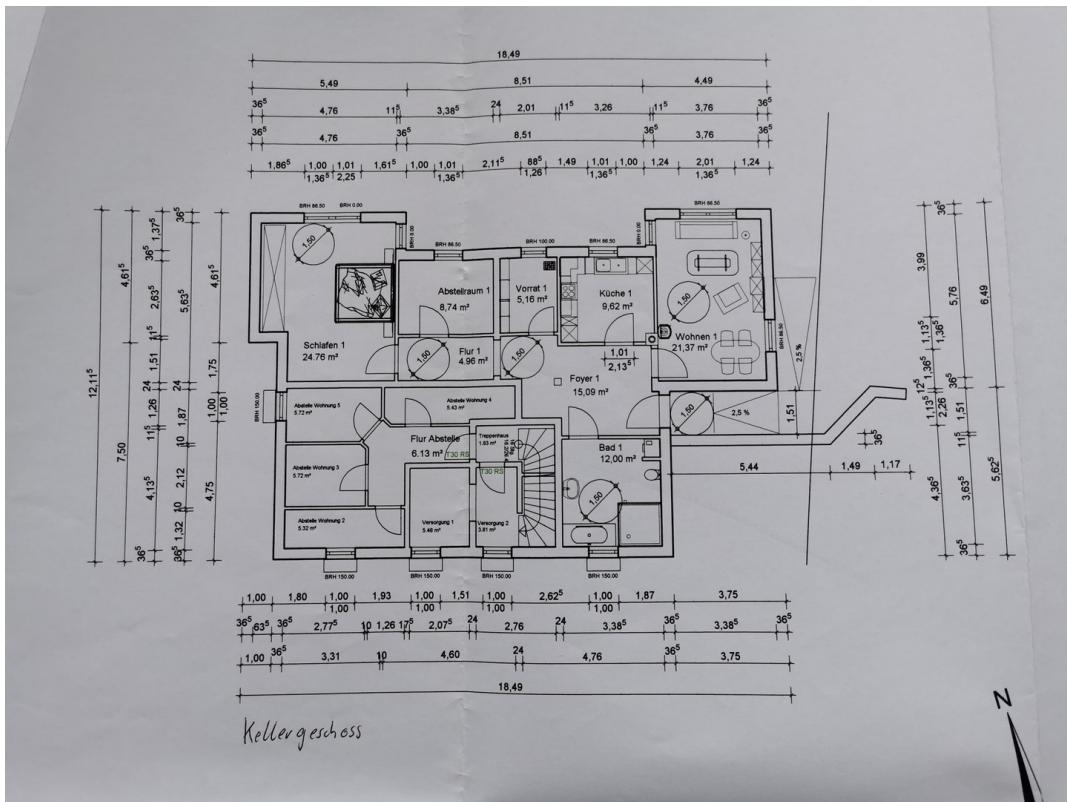


Treppenhaus



Kellerräume

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

